OAP SECTORIELLES

3-3

OAP SECTORIELLE N°12

SECTEUR QUARTIER DE LA MAIRIE A LA COURNEUVE

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020

REVISION du PLUi ARRETEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 19 NOVEMBRE 2024

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Plaine Commune Grand Paris

SOMMAIRE

0 CONTEXTE ET ENJEUX 2
0.1 Contexte urbain : une polarité historique qui doit encore être renforcée 2
0.2 Contexte environnemental : une très forte présence de l'îlot de chaleur urbain et la nécessité de développer la végétalisation 2
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 5
1.1 Promouvoir la mixité sociale par le logement 5
1.2 Développer la mixité fonctionnelle 5
1.2.1 Conforter et développer les activités, bureaux et commerces 5
1.2.2 Offrir des équipements à la population 5
2 MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 6
2.1 Constituer de nouveaux îlots variés marquant la nouvelle vocation du quartier 6
2.2 Signifier la séparation entre espace public et privé en ménageant l'implantation des constructions 6
2.3 Garantir la qualité et la réversibilité des espaces en rez-de-chaussée 6
2.4 Densifier par des hauteurs et un épannelage maîtrisés 6
3 NATURE EN VILLE 7
3.1 Développer et conforter la trame d'espaces verts publics 7
3.2 Contribuer au rafraîchissement de l'espace public 7
3.3 Protéger la biodiversité et la nature des îlots privés 7
4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS 8
4.1 Veiller à une insertion urbaine et paysagère de qualité 8
4.1.1 Traiter les espaces publics, paysages et espaces naturels afin d'ouvrir le quartier 8
4.1.2 Ouvrir de nouveaux lieux de rencontre et préserver l'existant 8
4.2 Soigner la qualité et l'aspect des constructions 8
4.2.1 Veiller à la qualité architectural, environnementale et l'habitabilité (le cas échéant) des constructions neuves : expression architecturale et choix des matériaux 8
4.2.2 Traiter les constructions existantes avec responsabilité patrimoniale et environnementale 10
5 DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 11
5.1 Assurer la qualité des accès depuis les voiries 11
5.1.1 Concevoir les voiries en anticipant les usages 11
5.1.2 Ouvrir des accès sécurisés et bien intégrés 11
5.2 Inciter à l'utilisation du vélo 11
5.2.1 Favoriser les déplacements à vélo sur l'espace public 11
5.3 Anticiper la future desserte par les transports en commun 11
6 RESEAUX ET ASSAINISSEMENT 12
6.1 Assurer le raccordement aux réseaux 12
6.1.1 Permettre le raccordement au réseau de chaleur bas carbone 12
6.1.2 Concevoir les réseaux divers en assurant leur pérennité 12
6.2 Mettre en œuvre un éclairage public moderne 12
7 PROTECTION DE LA SANTE HUMAINE ET PREVENTION DES RISQUES 13
7.1 Réduire l'impact du bruit et de la pollution atmosphérique sur les populations 13
7.1.1 Mettre en œuvre des principes d'aménagement à l'échelle du quartier qui réduise l'exposition aux pollutions 13
7.1.2 Concevoir des bâtiments qui limitent l'exposition de leurs usagers et résidents aux pollutions extérieures 13
7.2 Prendre en compte et gérer de la pollution des sols 13
Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 14

0 CONTEXTE ET ENJEUX

Les textes font référence à la carte de synthèse des orientations placée en fin de document.

Le périmètre de l'OAP Quartier de la Mairie est adjacent à celui de l'OAP Six-Routes au nord-ouest à partir de la place Dézobry, ainsi qu'à l'OAP Champagnole-Mécano au nord de l'avenue Gabriel Péri et à l'ouest de l'hôtel de ville.

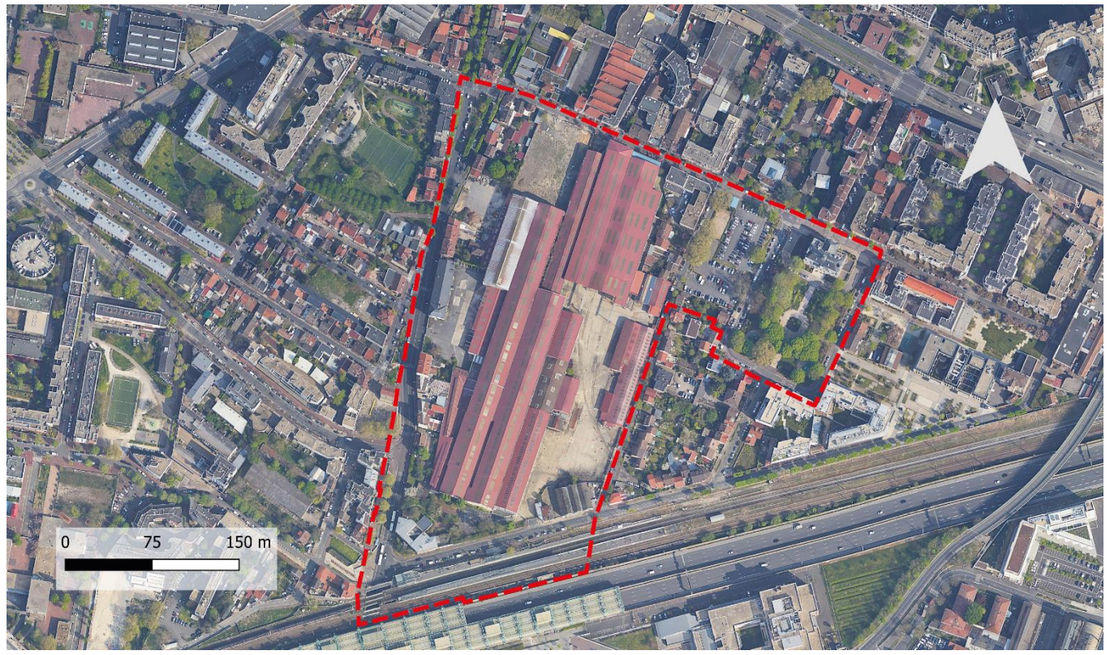
L'objectif de cette OAP est de :

- renforcer la fonction et l'identité de centre-ville du pôle de la mairie de la Courneuve par la création d'espaces publics généreux, de lieux de rencontre fédérateurs et en soutenant l'intensité urbaine ;
- insuffler une nouvelle densité de logements tout en maintenant l'habitat pavillonnaire existant. La construction d'environ 1 000 logements est prévue à terme ;
- assurer la cohérence et la complémentarité avec le quartier des Six-Routes et le pôle de la gare du Grand Paris Express en cours de développement.

La transformation du quartier de la Mairie et parallèlement du secteur attenant des Six-Routes est l'occasion de redonner de la cohésion entre les différents quartiers de La Courneuve et d'affirmer une nouvelle centralité.

La programmation, les formes urbaines et les circulations seront pensées pour créer des parcours et des interactions entre chacune des parties.

0.1 Contexte urbain : une polarité historique qui doit encore être renforcée



Vue satellite et périmètre de l'OAP, IGN, 2024

L'ouverture de la station de chemin de fer de La Courneuve en 1885 marque l'urbanisation de ce quartier. Les premières industries s'installent autour de la voie ferrée. L'hôtel de ville s'installe au milieu des industries et face à la gare vers 1930. Avec la mutation progressive des activités, celle de l'usine KDI constituant la dernière étape, le quartier devient à la fois un secteur de renouvellement urbain et un lieu de polarité pour l'ensemble de La Courneuve, grâce à une concentration importante d'équipements culturels et de services publics (centre administratif, médiathèque communautaire, cinéma l'Etoile, conservatoire de musique, Maison de la Citoyenneté, etc.).

C'est un secteur mixte où cohabitent habitat, emplois, équipements et services. Malgré l'hétérogénéité du bâti, le quartier possède un patrimoine urbain et architectural intéressant, qu'il soit d'origine industrielle (Mécano, Champagnole), domestique (maisons individuelles, immeuble d'Habitat Bon Marché) ou lié à l'édilité publique (hôtel de ville, anciens bains douches désormais intégrés au Lycée Denis Papin, etc.).

Le quartier de la mairie fait le lien entre les Six-Routes et sa future gare, et les 4000 au nord et à l'ouest, avec le quartier Convention au nord-est, et la gare RER et le quartier de la gare au sud. Il devrait ainsi jouer un rôle d'articulation et de liaison entre ces différents quartiers.

Il s'agit de renforcer la fonction et l'identité du centre-ville notamment par la création d'espaces publics généreux et fédérateurs dans la continuité des espaces publics devant Mécano.

Une nouvelle densité, ouverte par la mutation du site KDI, permettra de réinvestir et densifier ce quartier pour lui permettre d'assumer son rôle de centre-ville :

- en apportant une nouvelle densité de logements à l'architecture contemporaine ;
- en permettant le maintien et la valorisation de l'habitat pavillonnaire existant ;
- en y affirmant la place de l'espace public comme lien entre les quartiers, comme lieux de rencontre fédérateurs, comme vecteurs d'une nouvelle image de l'institution municipale ;
- en confortant les fonctions existantes (commerces, équipements publics).

L'OAP s'organise essentiellement autour du foncier aujourd'hui occupé par l'entreprise KDI qui s'étend sur 5 hectares. La mutation de ce foncier va permettre l'émergence d'un nouveau quartier à vocation résidentielle préservant une certaine mixité des fonctions par le maintien du commerce, d'activités et la création de nouveaux équipements.

Autour du site de KDI, le tissu urbain à la fois mixte dense et pavillonnaire déjà constitué doit être encadré par des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères, afin de garantir la qualité et la bonne insertion des projets ponctuels, qu'il s'agisse de construction nouvelle ou de réhabilitation.

0.2 Contexte environnemental : une très forte présence de l'îlot de chaleur urbain et la nécessité de développer la végétalisation

La proximité du site à l'A86 implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation Santé environnementale. La proximité du RER B aux habitations de l'avenue Victor Hugo intensifie la pollution sonore. Le site est aussi soumis à une pollution des sols forte en raison des anciennes activités industrielles. Il est à noter que ces pollutions sonores tendront être amplifiées avec l'arrivée prochaine du Charles de Gaulle Express.

La parcelle de KDI est largement imperméabilisée, ainsi que celle de la nappe de stationnement de la mairie. Seul, le parc Jean Moulin vient apporter un espace de pleine terre et de fraîcheur sur le secteur. Cette situation favorise la présence d'un très fort effet d'îlot de chaleur urbain et amplifie les effets de ruissellement lors des intempéries. Le développement de logements sur le quartier impliquera nécessairement une augmentation de l'exposition des populations à l'effet d'îlot de chaleur urbain. L'évolution des espaces publics est donc importante afin d'assurer une plus grande végétalisation et de favoriser l'aération du quartier. La conjugaison avec la pollution des sols alimente la pollution des eaux de pluies. Afin de limiter les risques de diffusion des pollutions, ces dernières doivent être gérée majoritairement à la parcelle ou réorientée vers les réseaux permettant leur traitement.

Le quartier est situé à proximité du parc Jean Moulin, complété de du Mail de l'égalité (dans sa première portion) et du terrain du Moulin Neuf (tous les deux hors périmètre de l'OAP) et ne souffre donc pas d'une carence en espaces verts accessibles à proximité. Cependant, leurs tailles réduites et le développement de nombreuses habitations à venir sur le secteur nécessite le développement d'espaces verts publics complémentaires. Les deux parcs cités précédemment sont aussi des noyaux tertiaires de biodiversité dont la connexion à terme est intéressante afin de

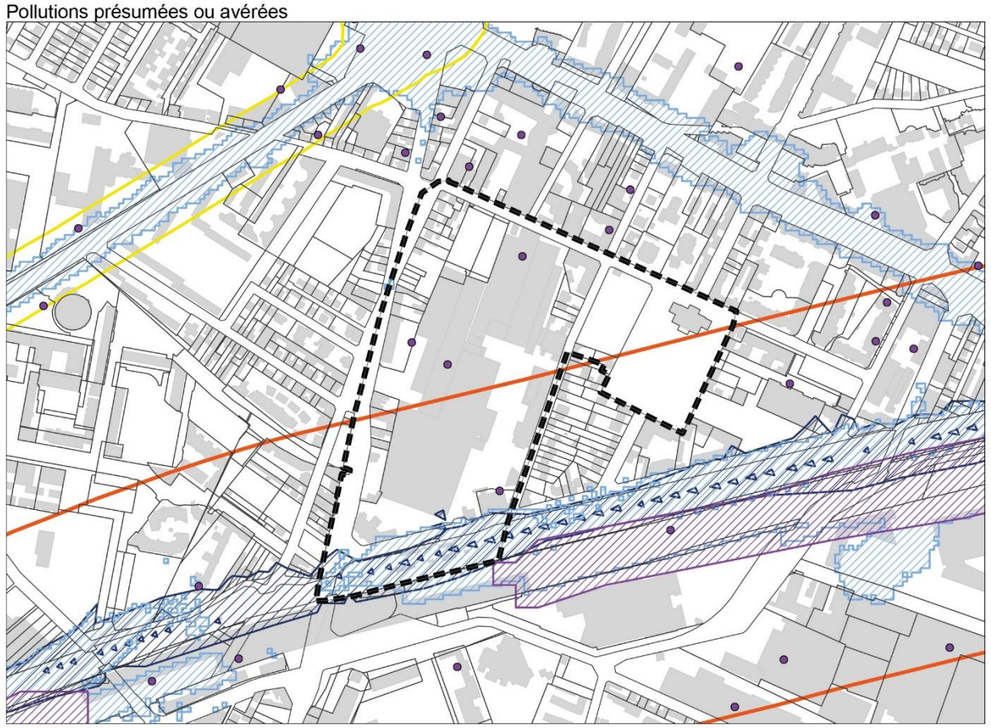
créer une continuité écologique locale permettant le lien avec la continuité écologique de Plaine Commune partant du parc départemental Georges Valbon vers la continuité d'Aubervilliers en passant par les 4 000 nord, le parc de la Liberté, le square du Chevalier de la Barre, les jardins Carême-Prenant, le stade Géo André, les rues Corneille et Molière.

En matière de patrimoine, le quartier s'insère dans un tissu à dominante de maisons de ville, de pavillonnaire et d'anciennes industries. Ainsi, il est important d'intégrer le nouveau projet afin de valoriser et préserver l'ambiance des rues voisines, notamment dans les rues du Général Schramm et Gabriel Péri. En outre, à plus large échelle le périmètre et ses environs accueillent la mairie de La Courneuve, ainsi que les anciennes usines Mécano et Champagnole.

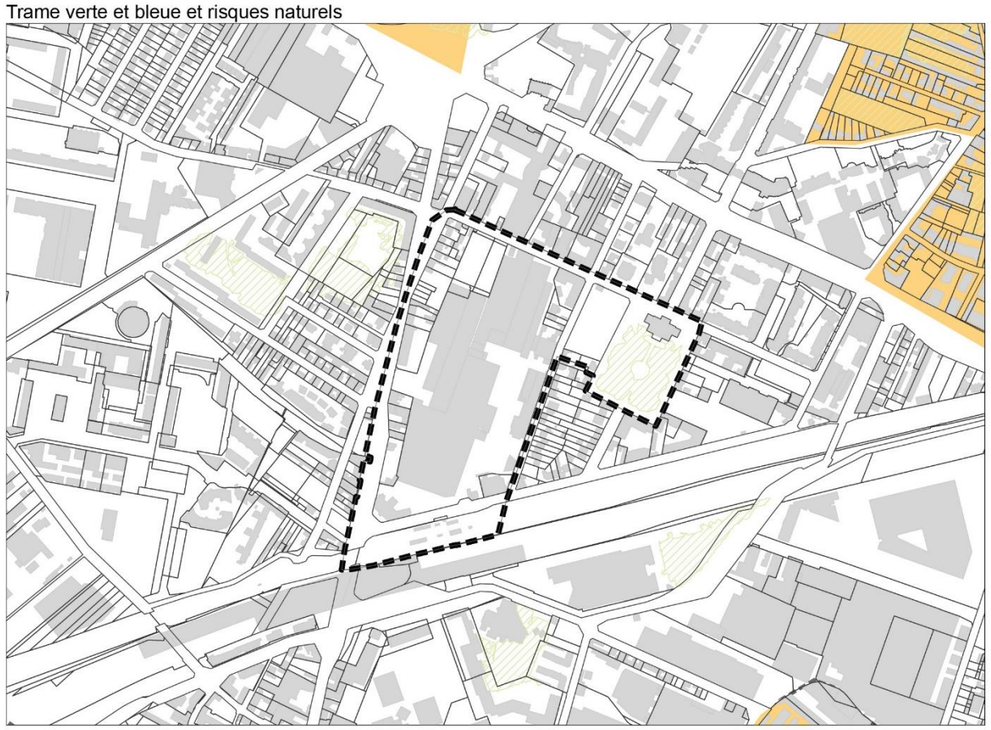
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Faible	Moyen

Enjeux environnementaux du site du Quartier de la Mairie et de ses environs

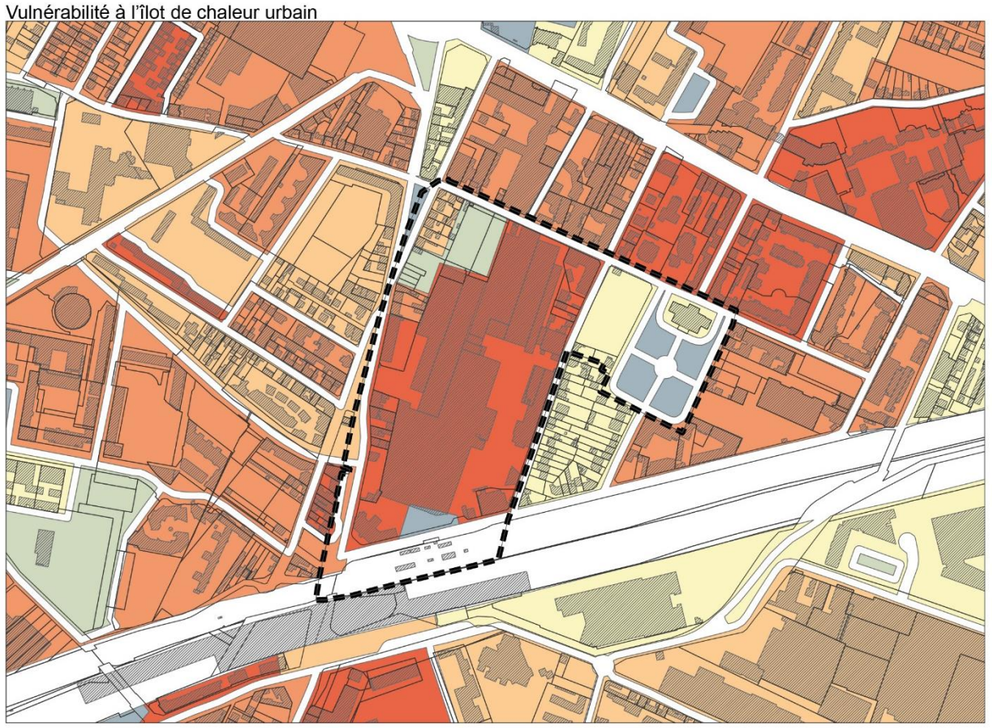
Pollutions présumées ou avérées



Trame verte et bleue et risques naturels



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



0 200 Mètres

périmètre de l'OAP sectorielle

Pollutions présumées ou avérées

Air

- zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises
- bande de 35 mètres (trafic compris entre 10 000 et 100 000 véhicules/jour)
- bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (trafic supérieur à 100 000 véhicules/jour)

Bruit des transports

- route
- fer
- PEB du Bourget et de Roissy Charles-de-Gaulle
- terrains susceptibles d'être pollués (recensés dans la carte des anciens sites industriels et activités de services)

Trame verte et bleue et risques naturels

- noyau primaire
- noyau secondaire
- seconde peau
- noyau tertiaire
- continuité écologique
- cours présumés des rus
- zones et bassins humides
- marges de recul de la Seine et du canal
- Seine et canal
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain

Vulnérabilité Nuit

- faible
- moyenne
- forte

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, Urban Eco 2024, IPR 2022, Bruitparif 2022, Airparif 2022, Géorisques, Département de la Seine-Saint-Denis 2022, DDE 93 (SEUR/PCPR), SAGE 2021
Date : octobre 2024

N

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1.1 Promouvoir la mixité sociale par le logement

L'aménagement du quartier contribuera à l'équilibre de la population de La Courneuve. Les logements permettront de répondre aux besoins existants de la population et d'offrir les conditions d'un parcours résidentiel complet. L'équilibre entre accession à la propriété et logements sociaux est recherché, avec les intentions suivantes :

- 60% logements en accession libre ;
- 30% logement locatif social ;
- 10% accession sociale dont une partie en Bail Réel Solidaire (BRS).

Diversifier les typologies de logements pour accueillir des ménages variés et répondre aux besoins actuels des Courneuviens.

1.2 Développer la mixité fonctionnelle

L'arrivée de la gare du Grand Paris Express dans le secteur Six-Routes adjacent et la restructuration du carrefour sont l'opportunité de repenser l'ensemble du quartier et de créer une polarité en lien avec le centre-ville. L'enjeu réside également dans la bonne insertion de cette nouvelle polarité dans le tissu urbain existant. La mutation du site KDI permet de recoudre le pôle d'équipements que constitue le quartier de la mairie avec le reste de la ville.

Le contexte urbain est donc idéal pour développer une programmation de logements et proposer une répartition programmatique, une mixité fonctionnelle et une taille d'ilot favorables à une ville de proximité.

Les habitants pourront profiter de la proximité d'un parc d'échelle métropolitaine et d'un réseau d'espaces verts de proximité. Le quartier sera doté d'équipements, de commerces et de services de proximité. Ils sont aujourd'hui très bien desservis grâce au tramway, au RER B et aux lignes de bus existantes, et le seront encore plus demain grâce à la future gare du Grand Paris Express. L'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle horizontale ou verticale pour les linéaires repérés au plan graphique.

1.2.1 Conforter et développer les activités, bureaux et commerces

La programmation développée sur le site de KDI viendra conforter les commerces existants dans le quartier de la mairie. Elle confortera le développement commercial des Six-Routes en complétant le linéaire « actif » (commerces et activités) le long du boulevard Pasteur afin de faire le lien entre les 2 gares.

Trois secteurs d'activités et de commerces sont repérés :

- le front sud du Mail de l'Egalité entre le boulevard Pasteur et le futur prolongement de la rue Lacazette ;
- la requalification du bâtiment patrimonial KDI le long de Pasteur sera à étudier en privilégiant l'implantation d'activités artisanales et commerciales ;
- la sortie de la gare RER, dont le pôle commercial pourrait être conforté.

Le long des linéaires créés par l'ouverture de nouvelles voies dans le site de KDI, notamment dans le prolongement de la rue Lacazette, la programmation visera des rez-de-chaussée actifs. Dans l'attente d'un développement commercial ultérieur, une programmation en activités ou en locaux associatifs sera privilégiée.

L'aménagement du secteur prévoit le développement d'un ou plusieurs espaces de logistique de proximité permettant de mettre en œuvre des livraisons au plus proche des habitants et usagers du quartier tout en limitant les nuisances grâce à des flux pacifiés (livraison à pied, cyclo-logistique, petits véhicules électriques, etc.).

1.2.2 Offrir des équipements à la population

Etablissements scolaires et petite enfance

- une crèche pourra s'implanter sur le site de KDI, sous réserve de l'état des sols et de la pollution ;
- l'OAP prévoit la création d'équipements repérés au plan graphique dont l'implantation d'un groupe scolaire est envisagée au sud du mail entre le prolongement de la rue Lacazette et la rue du Général Schramm.

2 MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le quartier de la mairie est composé d'un tissu bâti hétérogène, mais porte un patrimoine architectural de qualité. Il présente des situations et enjeux divers :

- la présence des voies ferrées et de l'autoroute A86 au Sud du site, ainsi que l'arrivée du futur Charles De Gaulle Express sont sources de nuisances acoustiques et atmosphériques. C'est également le cas dans une moindre mesure le long du boulevard Pasteur. Les implantations et morphologies développées, ainsi que les traitements architecturaux retenus, devront atténuer ces nuisances ;
- la mutation du site KDI ouvre à l'urbanisation des îlots préservés des grands axes, en vis à vis de zones pavillonnaires ou résidentielles apaisées. Les constructions développées bénéficieront de cette atmosphère préservée et devront s'intégrer au tissu pavillonnaire lui faisant face ;
- il est attendu un travail architectural sur la qualité du front urbain visible depuis le train avec une préservation des éléments architecturaux forts, comme le bâtiment Sohier, qui devront être intégrés intelligemment.

2.1 Constituer de nouveaux îlots variés marquant la nouvelle vocation du quartier

La mutation du site d'activités de KDI permet de renforcer la vocation résidentielle du quartier.

- il sera important de construire en adéquation avec le contexte immédiat afin d'éviter les ruptures d'échelle ;
- l'enjeu sera de créer des modes d'habiter diversifiés en fonction de la situation et adaptés en termes de hauteur, de volume, d'architecture…à leur environnement. Il s'agit de proposer des formes urbaines adaptées à la diversité des situations et qui marquent le renouveau du centre-ville par de nouvelles constructions.

Cette alternance des hauteurs et des pleins et des vides permet de s'adapter au contexte et aux diverses hauteurs bâties de chaque rue en vis-à-vis (rue Schramm, boulevard Pasteur, avenue Victor Hugo, rue Gabriel Péri), de préserver des vues et de laisser entrer le soleil à l'intérieur des îlots et des espaces publics.

- chercher l'innovation architecturale particulièrement face à la gare du RER B tout en intégrant les éléments patrimoniaux.

La gare du RER constitue une des portes d'entrées de ville. C'est depuis la gare et depuis les voies ferrées que les personnes perçoivent le centre-ville de la Courneuve. Les bâtiments développés sur les ilots adressés sur l'av. Victor Hugo peuvent se distinguer par leur gabarit et traitement architectural afin de marquer visuellement l'entrée du quartier et de façon à atténuer les nuisances acoustiques.

➔ Voir **OAP Santé environnementale** (document n°3-2-1) ;

- les nouvelles constructions devront éviter les ombres portées tant pour les logements existants que pour les futures constructions. Les cœurs d'îlots devront participer à la construction du paysage urbain ;
- assurer la clarté des cheminements à travers les dispositifs paysagers et bâtis.

2.2 Signifier la séparation entre espace public et privé en ménageant l'implantation des constructions

Il s'agit de distancer l'espace public de l'espace privé des logements. Cela peut passer par :

- des espaces de transition en pied d'immeuble permettant une appropriation collective de ceux-ci (garages à vélos, jardins, terrasses, etc.) ;
- des perméabilités entre la végétalisation de l'espace public et celle des espaces privés, mises en connexion physiquement.

Pour briser les continuités de façades et animer davantage l'espace public, des ruptures de bâtiments sont autorisées afin d'offrir des porosités visuelles vers les cœurs d'ilots paysagers.

2.3 Garantir la qualité et la réversibilité des espaces en rez-de-chaussée

Pour garantir une qualité d'habiter dans les logements en étages bas, sinon leur adaptation aux activités commerciales et ne pas obérer une évolution de leur usage dans le futur, les rez-de-chaussée de la rue Lacazette et Pasteur devront permettre la réversibilité. La hauteur sous poutre des logements et locaux en rez-de-chaussée devra être de 3,60 mètres au minimum le long des axes structurants (rue Lacazette, rue Pasteur, avenue Gabriel Péri et avenue Victor Hugo). Cette hauteur sous plafond généreuse vise à donner de la qualité aux logements en rez-de-chaussée (apport de lumière, etc.), l'installation des dispositifs techniques nécessaires aux activités économiques et commerciales et à permettre une réversibilité des fonctions.

➔ Voir **OAP Réhabilitation et construction neuve** (document n°3-2-2), Chapitre 6 Orientations relatives aux rez-de-chaussée actifs et aux locaux commerciaux

2.4 Densifier par des hauteurs et un épannelage maîtrisés

Il s'agit de souligner par des hauteurs plus marquées les deux axes majeurs de desserte, boulevard Pasteur et avenue Victor Hugo, puis répartir la densité sur le reste de l'îlot pour conserver une échelle plus basse dans le quartier :

- R+2+attique max sur la rue Schramm ;
- R+6 max en cœur de quartier avec quelques R+8 ponctuellement à l'angle entre une voie nouvelle et le mail ;
- R+6 max sur l'avenue de la République ;
- R+ 10 max face à la gare RER B.

Des variations dans les hauteurs sont autorisées à l'unité foncière, à plus ou moins 2 étages.

3 NATURE EN VILLE

Le Référentiel d'aménagement soutenable, la Convention qualité constructions neuves et la Charte Economie Circulaire de Plaine Commune de Plaine Commune et le Cahier des Recommandations urbaines, architecturales et environnementales (CRUAPE) doivent guider l'aménagement du secteur.

Habiter dans un environnement paysager, telle est l'ambition du projet d'aménagement pour le quartier de la Mairie de La Courneuve. Pour ce faire, le projet entend réintroduire au sein du quartier des espaces verts qualitatifs publics et privés apportant une cohérence d'ensemble et le connectant à son territoire (Parc Georges Valbon, parc Jean Moulin, mail de l'Egalité).

3.1 Développer et conforter la trame d'espaces verts publics

Le projet reposera sur une trame végétale structurante : celle d'un mail large, réservant des espaces plantés et en pleine terre, reliant le parc Jean Moulin au boulevard Pasteur, permettant des usages multiples favorables aux rencontres et aux temps de convivialité.

Il s'agit de diversifier les milieux à l'échelle du mail, des espaces publics et privés :

- milieux secs ouverts et/ou fermés présentant des strates diversifiées (herbacée, arbustive et arborée) sur le mail et le parc.

La palette végétale développée sera adaptée aux caractéristiques des différents milieux et usages (végétation de milieux humides au niveau des noues et bassins, végétation des pieds d'arbres, espèces adaptées au contexte local, non horticoles, précautions vis-à-vis des espèces allergènes, etc.) et favorable au développement de la biodiversité. A ce titre les espèces invasives sont proscrites et le principe de stratification de la végétation est appliqué aux espaces paysagers.

Pour le parc Jean Moulin, des prairies fleuries ou des pelouses rustiques (type trèfles, etc.) remplaceront les pelouses tondues afin de promouvoir une gestion différenciée de ces espaces verts.

3.2 Contribuer au rafraîchissement de l'espace public

En application du Plan de Végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune, le traitement de l'espace public participe également à réduire l'impact de la chaleur sur les populations et la biodiversité, notamment en veillant à des actions réduisant le phénomène d'îlots de chaleur urbain (ICU). Ces actions peuvent être mises à l'œuvre dans les choix des matériaux mis en œuvre sur l'espace public (couleurs, textures), par la désimperméabilisation du sol et sa végétalisation.

D'une parte, ces opérations suivent une logique à la fois paysagère et écologique, visant à relier les espaces de nature et de biodiversité entre eux par de multiples types d'aménagements (parcs, squares et plantations) D'autre part, en désimperméabilisant l'espace public et en favorisant sa végétalisation, elles facilitent l'infiltration des eaux pluviales, et offrent aux usagers humains et non-humains des parcours frais rendant possibles les déplacements même en période de fortes chaleurs.

Les opérations peuvent mettre en place les actions suivantes en fonction des sites et opportunités :

- développement d'une végétation adaptée en libérant des espaces de voirie (stationnement, voies de circulation apaisées, etc.) :
    - création de pleine terre dès que possible (absence de réseau, d'infrastructures souterraines) ou d'espaces végétalisés de faible profondeur ;
    - introduction d'une végétation adaptée au contexte : herbacées de faible hauteur, buissons, arbres (bosquets, alignements, etc.).
- connecter les espaces plantés existants en bord de voiries ;
- densifier les plantations dans les espaces plantés existant ;
- plantations d'arbres continues et/ou renforcement des plantations existantes ;
- désimperméabilisation des surfaces de stationnement sur voiries en remplaçant les enrobés par des revêtements semi-perméables (ex : pavés insérés dans la terre) ;
- réflexion en amont des opérations sur l'albédo* (capacité de réflexion du rayonnement solaire) des revêtements de sol.

3.3 Protéger la biodiversité et la nature des îlots privés

Favoriser autant que possible des cœurs d'ilots végétalisés en pleine terre (massifs plantés, bosquets arbustifs, plantations multi-strates) et limiter les cœurs d'ilots sur dalle, en prenant compte de la proximité de la nappe ainsi que de l'implantation de parkings en infrastructure et semi-enterrés :

- les espaces libres seront paysagers dans la mesure du possible. Les parkings seront implantés préférentiellement sous l'emprise du bâtiment afin de dégager un pourcentage de pleine terre maximum ;
- à l'échelle des lots (en dehors des noyaux de biodiversité), les espaces de pleine terre recouvreront 20% au moins de la surface de l'unité foncière ;
- les surfaces végétalisées seront préférentiellement des prairies fleuries ou des pelouses rustiques (type trèfles, etc.) permettant une gestion différenciée.

4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

4.1 Veiller à une insertion urbaine et paysagère de qualité

4.1.1 Traiter les espaces publics, paysages et espaces naturels afin d'ouvrir le quartier

Désenclavement de l'îlot de KDI et relier le quartier de la mairie aux autres quartiers

Avec l'aménagement du site KDI longé par la rue Schramm, de nouvelles traversées sont créées. Il s'agit de poursuivre le mail de l'Egalité vers l'Ouest, afin de mettre en relation les différents quartiers et de créer une respiration au cœur de la ville. Ce mail constitue la trame autour de laquelle les bâtiments viennent se raccrocher, il prendra la forme d'un espace de déambulation fortement végétalisé. Cet axe majeur sera secondé par des voies de desserte locales qui complètent le maillage existant (prolongements des rues Lacazette et Saint-Just). Ce nouveau maillage sera ponctué d'espaces de respiration et de rencontres (square, placettes…). Ces espaces seront reliés entre eux par une diffusion du végétal s'appuyant aussi bien sur les voies publiques que sur les îlots privés.

Il sera nécessaire d'améliorer les déplacements en modes actifs depuis la gare RER B vers l'intérieur du quartier et les équipements, comme vers la gare des Six-Routes.

- des voiries nouvelles permettront de desservir les nouveaux îlots créés dans l'emprise de l'ancienne usine KDI. Elles seront tracées préférentiellement dans le prolongement des voiries existantes (rue Lacazette, rue Saint-Just). La rue Lacazette prolongée aura un trottoir élargi sur au moins un côté pour favoriser les circulations piétonnes depuis la gare vers le centre-ville. L'emprise de l'espace public de part et d'autre de la rue Lacazette et de ses transversales peut s'élargir par endroits afin de créer des espaces publics généreux. Il s'agit de créer un réseau d'espaces publics dans le cœur résidentiel.

Les espaces publics seront adaptés pour permettre l'accueil de manifestations ponctuelles : installations temporaires le long du mail et des places (brocante, repas de quartier), manifestations artistiques (Festival des Jonglages, etc.).

Requalification et élargissement des voies existantes

- la rue Gabriel Péri est le point d'entrée depuis les quartiers Ouest vers le centre-ville. Elle doit être perceptible depuis le boulevard Pasteur. Son trottoir pourra être élargi pour favoriser les liaisons piétonnes et les modes doux. Ponctuellement, des aménagements pour pacifier les circulations voitures et favoriser les piétons seront mis en place, par exemple au niveau de la mairie, de la Maison de la Citoyenneté et de la future école ;
- le boulevard Pasteur constitue un axe structurant pour le renforcement des liens entre le quartier de la mairie et le quartier des Six-Routes, mais également avec les quartiers des 4 000 à l'Ouest du boulevard. Il doit être restructuré pour améliorer les connexions, notamment par les modes doux, entre les deux gares et les quartiers de part et d'autre, notamment assurer des liaisons piétonnes sécurisées et confortables. Sa façade active fait le lien entre la gare RER et Grand Paris Express. Cela passe par la requalification de l'espace public comme des bâtiments le bordant (traitement à l'alignement et destination des rez-de-chaussée) ;
- une réflexion doit être engagée dans le schéma global de circulation du quartier en lien avec la transformation des Six Routes et du pôle intermodal ;
- à plus long terme, la requalification de la friche SNCF le long de l'avenue Victor Hugo pourrait être travaillée.

4.1.2 Ouvrir de nouveaux lieux de rencontre et préserver l'existant

Le mail

Création d'un mail structurant Est-Ouest dans le prolongement du mail de l'Egalité existant et relié au parc Jean Moulin. Ce mail viendra jusqu'au débouché du boulevard Pasteur. Le mail devra être un relais de la trame verte et bleue, par une végétalisation en pleine terre importante. Il accueillera ponctuellement des usages pour les habitants usagers des équipements proches (espace ludique, aires de détente, etc…) et servira également de liaisons piétonnes.

Le mail aura une épaisseur régulière sur toute sa longueur pour une meilleure lisibilité de l'espace et éviter de générer des « recoins » :

- trouver un équilibre entre les différentes « destinations » des espaces verts : loisirs, biodiversité, mobilité, etc. ;
- proposer des espaces publics de détente associant des usages multigénérationnels dans un même lieu et prévoir des espaces ludiques ;
- créer des espaces de rencontre sur l'espace public par des traitements paysagers en pieds d'immeuble et le long des rez-de-jardin ;
- le long de la future mosquée, un travail spécifique sur les espaces publics devra être mené afin de faciliter les liens entre l'équipement et l'espace public, tout en garantissant une définition et une attribution claires de chaque espace.

Le parc Jean Moulin

Le parc Jean Moulin actuel est inclus dans le développement du mail. Il devra être requalifié tout en conservant son statut d'espace vert de proximité (le parc est un noyau secondaire de biodiversité et il participe de la trame verte du territoire). Il devra évoluer dans ses accès pour faciliter le lien avec le mail de l'Egalité et le nouveau mail créé.

4.2 Soigner la qualité et l'aspect des constructions

4.2.1 Veiller à la qualité architectural, environnementale et l'habitabilité (le cas échéant) des constructions neuves : expression architecturale et choix des matériaux

Le quartier de la Mairie possède un tissu architectural et urbain hétérogène. L'enjeu sera de s'insérer dans la trame préexistante en prenant en compte les caractéristiques des architectures environnantes.

Mais, loin de développer des projets architecturaux tous différents, il s'agit de promouvoir un langage architectural commun qui, tout en cultivant une certaine diversité, est partagé par l'ensemble des constructions. Ce vocabulaire convoque les qualités architecturales du quartier, héritées d'un passé multiple.

Matières et tonalités

Durabilité de la construction : Le choix des matériaux relève d'un arbitrage entre leur bilan carbone, de leur performance technique ainsi que de leur durabilité et qualité esthétique.

- pour limiter l'impact carbone des matériaux : le recours à des matériaux issus de l'économie circulaire (réemployé, réutilisé, recyclés), ainsi que des matériaux biosourcés et géosourcés est recommandé ;
- pour anticiper le démontage et le réemploi éventuel des matériaux : la séparation des matériaux dans les systèmes constructifs est à faciliter (en privilégiant le vissage par rapport au collage, des points de collages ponctuels, etc.) ;
- pour allonger la durée de vie des matériaux : les matériaux pérennes et faciles d'entretien sont conseillés
- pour optimiser la performance environnementale du bâtiment : les propriétés techniques des matériaux sont une donnée pertinente à prendre en compte :
  - albédo : capacité à réfléchir le rayonnement solaire pour le confort d'été (ex : des pour le confort d'été les toitures et murs clairs sont recommandé, les façades et toitures noires sont à proscrire) ;
  - résistance thermique : capacité à bloquer les flux de chaleur notamment en hiver (principalement pour les isolants) ;
  - inertie thermique : capacité à stocker la chaleur un certain temps avant de la restituer dans l'espace intérieur, pour le confort d'été (ex : mis en œuvre, le béton stocke moins longtemps la chaleur que la brique ou certaines pierres naturelles, l'intérieur du bâtiment se réchauffe plus vite en été).

➔ Voir **OAP Réhabilitation et construction neuve** (document n°3-2-2)

Insertion paysagère : les projets limiteront l'hétérogénéité des matériaux et des nuances en façade avec une mise en œuvre qui respecte leurs teintes brutes. L'écriture architecturale des constructions prend en compte l'insertion paysagère dans le quartier existant sans s'interdire une réinterprétation contemporaine.

➔ Voir **OAP Paysage** (document n°3-2-7)

Conception économe en ressources

Recours à des matériaux issus de l'économie circulaire

Les opérations de réhabilitation et de construction neuve minimisent leur impact sur le changement climatique lors des travaux et durant tout le cycle de vie du bâtiment. Le choix des matériaux contribue à remplir cet objectif.

- recourir à des matériaux issus de l'économie circulaire en lien avec la Charte économie circulaire de Plaine Commune ;
- étudier systématiquement la possibilité de recourir aux éco-matériaux notamment issus des terres du Grand Paris Express, conformément au partenariat signé entre la Société du Grand Paris et Plaine Commune sur l'économie circulaire ;
- d'une manière générale, prendre en compte les critères de ré employabilité / recyclabilité / démontabilité des matériaux choisis, afin de rendre possible les futures actions de valorisation des matériaux ;
- afin de maximiser les opportunités de réemploi sur les projets, s'engager à mobiliser le plus tôt possible les preneurs / futurs occupants pour leur présenter la démarche « économie circulaire » de Plaine Commune et leur proposer d'en être partie prenante, notamment sur les gisements qui relèvent de leur choix (aménagements et finitions à partir de matériaux de réemploi par exemple).

La démolition du site de KDI peut permettre l'engagement d'une démarche innovante de réemploi des matériaux de chantier de démolition.

Recours à des matériaux à faible impact carbone

Les matériaux de construction neuve non-issus de l'économie circulaire sont généralement choisis selon un arbitrage entre leur bilan carbone, de leur performance technique ainsi que de leur durabilité et qualité esthétique. Le recours à des matériaux très transformés et à l'impact environnemental fort (PVC, polystyrène, etc.) est à éviter, ainsi :

- les matériaux à faible impact carbone (géosourcés et biosourcés) sont à privilégier. Exemples : bois, pierre et terre pour la structure, bois et bois-aluminium pour les menuiseries extérieures, fibre de bois, ouate de cellulose (recyclée), laines végétales, paille, chènevotte, béton de chanvre (etc.) pour l'isolation thermique, laine de chanvre, liège, laine de bois pour l'isolation phonique ;
- une attention est portée à la performance technique des matériaux par rapport au confort d'hiver et d'été :
  - les façades et toitures à albédo faible (foncées ou noires) sont à proscrire ;
  - l'inertie thermique des matériaux de construction est prise en considération pour le confort d'été (capacité à contenir la chaleur extérieure en journée pour la restituer à l'intérieur la nuit), de même que la résistance thermique pour le confort d'hiver (capacité à bloquer les flux de chaleur.
- la pérennité est facilité d'entretien des matériaux est prise en compte.

➔ Voir **OAP Réhabilitation et construction neuve** (document n°3-2-2)

Qualité environnementale des bâtiments et qualité de vie des logements

Le projet urbain cherche à mettre en place un quartier durable et ambitieux écologiquement. Il est alors essentiel de développer cette ambition jusqu'à l'échelle architecturale.

Pour cela, les opérations d'aménagement devront respecter les différents référentiels suivants :

- la Charte d'aménagement relative à la ZAC Quartier de la Mairie ;
- la Charte Economie Circulaire de Plaine Commune ;
- le Cahier des Recommandations urbaines, architecturales et environnementales (CRUAPE).

Les concepteurs devront développer au maximum dans les projets des solutions passives et bioclimatiques afin de limiter la mise en place d'éléments techniques souvent coûteux (installation et maintenance).

Pour l'ensemble des constructions, cela passe par un travail de conception se déclinant autour des grands thèmes suivants, issus de l'OAP Réhabilitation et construction neuve :

- permettre la réversibilité des bâtiments :
  - en privilégiant des systèmes constructifs par poteaux-poutres* poteaux-dalles* et façade porteuse* ;
  - en limitant l'épaisseur des bâtiments en forme de barre à 14m (hors balcons). Les ''plots-tours'', de forme carrée avec noyau central, pourront admettre une épaisseur de 20 m maximum (suivant configuration du bâti). Une forme hybride avec les deux épaisseurs possibles est ponctuellement réalisable pour les bâtiments en angles combinant barre et tours. En règle générale, la présence d'atriums, patios ou éléments qui favorisent la double-orientation et la ventilation naturelle des cellules de bureaux et logements, permet de justifier d'une plus grande épaisseur.
- concevoir des bâtiments bioclimatiques, durables et sobres en ressources :
  - optimiser le rayonnement solaire par l'implantation du bâtiment et le positionnement des baies (positionnement des espaces non-chauffés par rapport à l'apport solaire, répartition des surfaces vitrées par rapport au confort d'été et d'hiver, présence de protections solaires, etc.) ;
  - concevoir des bâtiments aux enveloppes compactes ;
  - mettre à profit la végétation pour la gestion de la température des bâtiments : les espaces libres végétalisé et pleine terre ainsi que la végétation aux abords du bâtiment est préservée voire étendue afin de ménager l'apporte solaire et thermique en été, tout en le maximisant en hiver. Une végétalisation de la façade, selon des techniques n'endommageant pas la façade est possible.
- assurer le confort des usagers en anticipant les évolutions climatiques futures :
  - les menuiseries maximisent le confort thermique, a minima à l'aide d'un double vitrage, voire d'un triple vitrage sur les façades exposées au sud et aux nuisances sonores (le long de la voie ferrée et de l'A86 notamment) ;
  - des doubles peuvent ou double-façade peuvent être conçues si elles permettent de limiter l'exposition des usagers au bruit, aux pollutions atmosphériques et à l'inconfort thermique.
- végétaliser et diversifier l'usage des toitures-terrasses des constructions à destination de logement et d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
  - les toitures terrasses privilégient un usage mixte en privilégiant prioritairement une végétalisation maximale (d'un seul tenant et multi-strates) ;
  - des espaces d'usages récréatifs, d'agriculture urbaine et de production d'énergies renouvelables sont développés tant que possible ;
  - les terrasses sont rendues accessibles, tout en isolant les éventuels espaces de production d'énergie par mesure de sécurité ;
  - Leur mode de gestion est envisagé en amont de la vente des biens (répartition des charges afférentes, etc.).

Concernant les bâtiments à destination de logement, la conception des constructions suivra les principes suivants :

- concevoir des immeubles agréables à vivre :
  - avec des parties communes qualitatives et agréables : facilitant les flux et usages (piétons, cyclables, techniques), avec des accès facilités et des parties communes aux revêtements pérennes, de qualité et éclairées et ventilées naturellement. Ils prévoient un espace de tri sélection et de compostage conformément au règlement du PLUi.
- offrir des logements de taille suffisante :
  - les logements atteignent : Une surface habitable (SHAB) minimale de 28m² pour les T1 et de 45m² pour les T2. Une SHAB moyenne minimum de 65m² pour les T3, 81m² pour les T4 et de 96m² pour les T5.

- aménager des logements confortables :
  - pour une aération et un ensoleillement optimal, les logements présentent une double orientation systématique pour l'ensemble de T4 et T5 et 80% minimum des T3 ;
  - pour faciliter le rangement : chaque logement propose des rangements optimisé set variés prévus dans la coque de l'habitation, équivalents à environ 5% de la surface habitable ;
  - pour un confort et une bonne aération des pièces secondaires (cuisines et salles de bains) : les cuisines en second jour sont à éviter dans tous les logements, et les T3 et plus doivent disposer d'une cuisine séparable, éclairée et ventilée naturellement. Les alles de bains éclairées et ventilées naturellement sont à privilégier ;
  - pour une meilleure qualité de vie : les logements disposent d'un espace extérieur privatif (loggia, terrasse ou balcon – minimum 1,5 mètre de profondeur) à l'exception des deux premiers étages situés en façade sur rue. Les espaces de rangement intégrés au balcon sont à privilégier.
- prévoir des immeubles durables, sains et performants thermiquement pour un impact environnemental faible et des charges allégées :
  - pour protéger les habitants face aux pollutions et au changement climatique : des protections sont mises en place pour les logements situés à proximité de sources de pollution (prise d'air éloignés des sources de pollution de l'air, filtration, etc.), et de protection solaires externes – offrant un taux d'occultation d'au moins 90% et permettant une ventilation naturelle en position fermée - tels que des volets persiennés, battants, pliants et/ou roulant orientables, casquettes solaires sont prévus sur un maximum de baies, à minima sur les façades sud et ouest.

4.2.2 Traiter les constructions existantes avec responsabilité patrimoniale et environnementale

La destruction de constructions existantes est à éviter. La possibilité d'une réhabilitation est à envisager avant la démolition. L'opportunité d'une réhabilitation est à envisager selon :

- les caractéristiques techniques du bâtiment ;
- les éventuelles qualités patrimoniales ;
- les caractéristiques énergétiques ;
- la possibilité d'attribuer une nouvelle destination à la construction (notamment sa capacité à accueillir des logements de qualité, selon les orientations du chapitre 4.2.1 de la présente OAP) ;
- le coût de la réhabilitation, fondé sur l'analyse des points susmentionnés.

Valorisation du patrimoine

- les ensembles collectifs existants sont d'époques variées et de qualité architecturale inégale. Il s'agira de veiller à des réhabilitations qualitatives, qui préservent les caractéristiques de chaque immeuble (selon les cas, par exemple, des rez-de-chaussée animés, des façades en brique, des cœurs d'ilot végétalisés, etc.) ;
- au sein du périmètre de l'OAP, le PLUi identifie des éléments et ensembles bâtis à protéger / mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et / ou architectural. Ces sites patrimoniaux doivent faire l'objet d'une attention particulière pour tous travaux engagés Tout projet doit ainsi respecter les prescriptions et orientations figurant dans les fiches patrimoine ainsi que toutes les autres dispositions réglementaires du PLUi. En particulier, la démolition de ces éléments et ensembles patrimoniaux est strictement encadrée dans le règlement du PLUi.

➔ Voir partie 3 du **règlement** (document n°4-3) et **OAP Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4).

Une attention particulière sera portée à l'héritage industriel du site et à la mise en valeur des héritages sauvegardés dans le cadre des projets d'aménagement.

➔ Voir **OAP Paysage** (document n°3-2-7)

Déconstruction raisonnée et économie circulaire

Déconstruction raisonnée et économie circulaire au sein de l'opération

La déconstruction et le réemploi* des éléments constructifs doivent être préférés à la démolition :

- les parties du bâti présentant des qualités patrimoniales sont préservées en priorité ;
- un inventaire « ressources » est préconisé pour identifier les possibilités de réemploi* et de réutilisation* de matériaux, éléments constructifs et/ou équipements en fonction notamment de leur qualité patrimoniale. Il contient les informations suivantes :
  - type d'élément (matériau constructif, équipements, élément de structure, etc.) ;
  - dimensions ;
  - quantité ;
  - état ;
  - date de disponibilité ;
  - contact du propriétaire / gestionnaire.

Le réemploi *in situ* (au sein de l'opération) des éléments déconstruits doit être envisagé, en particulier pour **tous les éléments** et **de tous les matériaux dont l'état le justifie**, (en particulier les éléments présentant **des qualités patrimoniales, les dispositifs et éléments techniques fixes**) ainsi que les déblais/remblais (sous réserves des prescriptions des études de pollution des sols et structures). Exemple d'éléments identifiés par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) pour leurs facilités de réemploi et/ou de réutilisation :

- **structure :** tuiles et ardoises, briques, moellons de pierre ;
- **isolation :** isolants non collés et sans finition adhérente ;
- **matériaux manufacturés et mis en œuvre :** charpentes en bois et métalliques, éléments de béton préfabriqué (dalles alvéolés, pré-dalles), revêtements extérieurs agrafés ou attachés, bardage hors ossature, menuiseries extérieures (portes et fenêtres), escaliers métalliques, faux-planchers et faux plafonds, cloisons, sols souples, escaliers en bois/métalliques, peinture recyclée ;
- **aménagement des espaces libres :** pavés, enrobés, substrats fertiles, bordures ;
- **autres :** équipements de chauffage et ventilation, chauffe-eau, TGBT, serrurerie, sanitaires (robinetterie, vasques, WC), sèche-mains, dérouleurs de papier, radiateurs en fonte/muraux, mobilier, luminaires, interrupteurs / prises.

Si le réemploi sur site n'est pas possible il convient de le rendre disponible à des repreneurs intéressés (filières locales, plateformes physiques et numériques, etc.), qui peuvent être identifiées grâce à la « Charte économie circulaire » (annexée au PLUi) de l'Etablissement public territorial Plaine Commune (annuaire d'acteurs, liste des plateformes physiques de réemploi, réutilisation et recyclage, newsletter matériaux, etc.).

5 DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Les opérations devront s'inscrire dans le respect des ambitions formulées de la Charte d'aménagement de la ZAC Quartier de la Mairie.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux orientations ci-dessous. Leur construction sera étudiée au cas par cas, selon les besoins de chaque opération.

5.1 Assurer la qualité des accès depuis les voiries

5.1.1 Concevoir les voiries en anticipant les usages

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Les éventuelles voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, conformément aux réglementations en vigueur.

5.1.2 Ouvrir des accès sécurisés et bien intégrés

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés dans le respect des exigences du gestionnaire de voirie et des documents en vigueurs tels que :

- le Règlement de voirie départemental ;
- le Règlement de voirie de Plaine Commune.

Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être intégrés harmonieusement à la façade et dans la rue.

5.2 Inciter à l'utilisation du vélo

5.2.1 Favoriser les déplacements à vélo sur l'espace public

L'aménagement des espaces publics des opérations devra intégrer dans sa programmation des espaces de stationnements cyclables (abris, arceaux). Ils seront dimensionnés en tenant compte des prescriptions du Plan des mobilités d'Ile-de-France (MOBIDF), du Plan Local des Mobilités (PLM) et du Plan Marche de Plaine Commune.

Ces stationnements cyclables seront implantés stratégiquement aux arrêts de transport en commun, à proximité des commerces, services et équipements ainsi que des entrées des bâtiments. Dans la mesure du possible, ils seront abrités et sécurisés.

5.3 Anticiper la future desserte par les transports en commun

L'ensemble du périmètre de projet est situé dans un rayon de 500 mètres environ, soit 10 à 15 minutes maximum à pied, de points de desserte en transports en commun structurants : la future nouvelle gare du Grand Paris Express (ligne 16 et 17) et deux arrêts du tramway T1, la station de RER B La Courneuve-Aubervilliers.

En outre, le projet de transport collectif en site propre (TCSP) à l'étude, pourrait dans l'avenir relier La Courneuve-Six Routes à la gare de Stains-La Cerisaie via l'ex RN301.

L'ouverture et le découpage en plusieurs îlots du site de KDI permettra de multiplier les points d'entrée et les possibilités de déplacements vers le centre-ville depuis les deux gares RER et Grand Paris Express en s'appuyant sur de nouveaux axes nord-sud et est-ouest à créer.

Les cheminements seront confortables et sécurisés sur les voiries nouvelles et les voiries existantes.

6 RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 Assurer le raccordement aux réseaux

6.1.1 Permettre le raccordement au réseau de chaleur bas carbone

Les opérations du Quartier de la Mairie devront être alimentées par des énergies renouvelables et se raccorderont au réseau géothermique existant (sauf étude justifiant une dérogation). Une interconnexion a été réalisée par le SMIREC entre les deux secteurs nord et sud, ce qui privilégie les nouveaux moyens de production renouvelable (géothermie et biomasse). Le réseau de la Courneuve sera, au terme des travaux, un réseau de chaleur Bas Carbone car il contiendra plus de 50% d'énergies renouvelables ou d'énergies de récupération (ENR&R).

Des études techniques seront nécessaires pour déployer le réseau de géothermie et ses installations techniques en cohérence avec le développement des projets urbains.

6.1.2 Concevoir les réseaux divers en assurant leur pérennité

Les réseaux seront préférentiellement situés sous les circulations piétonnes.

Les infrastructures pour les réseaux Télécoms mis en oeuvre pour les zone d'aménagement concerté devront prévoir la mise à disposition de fourreaux afin de faciliter le déploiement de réseaux à haut et très haut débits pour tous les opérateurs. Le cahier des charges SIPPEREC/IRISE devra être respecté.

6.2 Mettre en œuvre un éclairage public moderne

La mise en place de l'éclairage public respecte le Schéma directeur d'aménagement lumineux (SDAL) de Plaine Commune en vigueur.

L'éclairage public aura un rôle incontournable sur la sécurité :

- éclairer les lieux plus pertinents ;
- éviter d'éclairer de nuit les espaces à valeur écologique (trame noire) ;
- éviter les transitions brutales d'éclariage ;
- favoriser la marche et l'usage du vélo ;
- distinguer correctement les autres usagers (piétons et vélos) des automobilistes ;
- proposer un système d'éclairage public économe en énergie et/ou recourant aux énergies renouvelables ;
- participer de la mise en valeur des éléments patrimoniaux remarquables dans le cadre d'un « plan lumière ».

L'objectif principal sera la maîtrise des dépenses tant en termes d'économie d'énergie que de coûts d'exploitation et d'entretien. Le matériel choisi devra démontrer une pérennité optimale.

Les sources seront choisies parmi celles ayant un rendement maximal et ne contenant pas de particules néfastes pour l'environnement ou difficilement dégradables.

Le taux de flux lumineux dirigé vers le ciel (facteur ULOR) <20% sera conforme aux normes européennes luminaires d'ambiance. L'ensemble des composants du réseau d'alimentation devra être accessible 24h/24 et se trouver sur le domaine public.

La variation d'intensité au cours de la nuit sera proposée dans certains secteurs piétons type parcs et mails paysagers afin de préserver les rythmes nocturnes des animaux (pour les espaces privés, voir également : Convention Qualité Constructions Neuves).

7 PROTECTION DE LA SANTE HUMAINE ET PREVENTION DES RISQUES

7.1 Réduire l'impact du bruit et de la pollution atmosphérique sur les populations

Afin d'appuyer la conception du projet d'aménagement et des constructions neuves, il est préconisé de mener une étude sur l'exposition des populations habitantes à la pollution atmosphérique et sonore.

7.1.1 Mettre en œuvre des principes d'aménagement à l'échelle du quartier qui réduise l'exposition aux pollutions

Limiter l'exposition à la pollution atmosphérique

Le secteur de l'OAP Quartier de la Mairie est située pour moitié dans le secteur de **vigilance à la qualité de l'air** de 200 mètres autour de l'autoroute A86. **Dans ce secteur de vigilance**, les projets d'aménagement ou de construction doivent adapter leur organisation spatiale, forme urbaine et conception architecturale pour limiter l'exposition des populations à la pollution atmosphérique. Les principes à mettre en œuvre dans la conception urbaine et architecturale des constructions pourront influencer l'implantation, la morphologie et l'épannelage des constructions et l'aménagement de leurs abords (exemple : façades écran) :

- mettre à distance : implanter les bâtiments en retrait par rapport à la source de pollution et privilégier des équipements moins sensibles à proximité de la source (activités du secteur secondaire et tertiaire (entrepôts, bureaux, industrie, commerces, etc.) ;
- créer un effet barrière : tel qu'un filtre végétal ou en bâtiment haut et continu (avec programmation d'activités secondaire ou tertiaires) entre les bâtiments de logements (ou sensibles) et la source de pollution (l'autoroute A86), retourner les fronts bâtis proche des voies pour limiter l'apport d'air pollué vers les cœurs d'îlots tout en privilégiant la circulation de l'air sain ;
- assurer la circulation de l'air et la dispersion des polluants : créer des discontinuités de gabarits, végétaliser les façades, éviter de créer des rues canyon (largeur de la rue < 1,5 fois la hauteur du bâtiment), planter des filtres végétaux ;
- éloigner les lieux d'activités prolongées (tels que les aires de jeux) des sources de pollution.

Limiter l'exposition au bruit

L'avenue Victor Hugo, en secteur de vigilance à l'exposition au bruit autoroutier et ferré. L'exposition au bruit pourrait être amplifiée à l'avenir par le passage du Charles De Gaulle Express, ligne directe et cadencée empruntant le réseau ferré sans s'arrêter en gare de RER. Il convient d'anticiper cette évolution afin d'étudier les dispositifs de protection face au bruit adaptés.

- les projets d'aménagement, d'installation ou construction doivent adapter leur organisation spatiale, formes urbaines et dispositions architecturales afin de limiter l'exposition des populations au bruit. Les principes à mettre en œuvre pourront influencer :
  - l'implantation des bâtiments : mise à distance de la source de bruit ;
  - la morphologie des bâtiments : création d'un effet barrière par un bâtiment de haut gabarit placé à proximité de la source de bruit ;
  - l'installation de dispositifs anti-bruit : création d'un effet barrière par une butte de terre ou un écran.

Il est également recommandé de :

- traiter les axes passants par des matériaux absorbants (ne pas remettre de pavés sur l'avenue Gabriel Péri par exemple) ;
- aménager la friche SNCF le long du RER B ;
- réduire les vitesses de circulation sur les axes existants (rue du Général Schramm, rue Gabriel Péri, avenue Victor Hugo, rue Lacazette).

➔ Voir **OAP Santé environnementale** (document n°3-2-1)

7.1.2 Concevoir des bâtiments qui limitent l'exposition de leurs usagers et résidents aux pollutions extérieures

Limiter l'exposition à la pollution atmosphérique

- les prises d'air se feront préférentiellement sur les façades les moins exposées aux sources de pollution de l'air ;
- éloigner dans la mesure du possible les logements et établissements sensibles (établissements accueillant la petite enfance et les personnes âgées, les écoles) de l'A86 ;
- étudier l'opportunité d'intégration d'une double-peau ou double-façade dont la conception permet de réduire l'exposition à la pollution atmosphérique ;
- éloigner les pièces principales (salons, chambres) est espaces extérieurs des façades exposées aux pollutions de l'air ;
- installer des systèmes de ventilation performants.

Limiter l'exposition au bruit

- préserver des cœurs d'ilots uniquement piétonniers ;
- respecter voire dépasser les valeurs règlementaires minimales pour l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation (à l'échelle des façades, logements et chambres) ;
- assurer une organisation des pièces de vies des logements permettant de garantir le bon niveau acoustique des pièces calmes (chambres puis salon) ;
- isoler acoustiquement les bâtiments : fermeture des espaces extérieurs situé face à la source de bruit, utilisation de matériaux aux propriétés d'isolation phonique pour les façades et l'isolation (matériaux absorbants et souples, tels que le liège par exemple) et l'espace public ;
- étudier l'opportunité de création d'une double-peau ou double-façade dont la conception permet de réduire l'exposition au bruit.

Le long de l'avenue Victor Hugo, le travail sur les formes bâties devra rechercher à limiter le plus possible l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air depuis le sud :

- éviter des linéaires de façades à destination d'habitat et d'équipements sensibles trop longs en parallèle des voies ferrées ;
- favoriser des façades en biais ou perpendiculaire à la source de bruit ;
- des systèmes constructifs tels que vérandas, coursives extérieures, double peau, etc. seront étudiés ;
- des reculs par rapport à l'alignement peuvent permettre de diminuer le volume sonore reçu dans les bâtiments.

➔ Voir **OAP Santé environnementale** (document n°3-2-1) et **OAP Réhabilitation et construction neuve** (document n°3-2-2)

7.2 Prendre en compte et gérer de la pollution des sols

Afin de réduire l'exposition aux champs électromagnétiques, les établissements sensibles (crèche, groupe scolaire) seront implantés à distance (hors d'un rayon de 100 mètres) des antennes relais recensées sur le quartier.

Des problématiques de pollution des sols ayant été identifiées sur le site de KDI, les projets devront s'assurer de la compatibilité sanitaire des opérations et aménagements avec l'état des sols, notamment lors de l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles.

- sur le site de KDI, compte-tenu des risques de pollution des sols, les opérations pourront se développer pour partie en demi-niveau.

Afin de limiter les volumes de terres polluées à évacuer, les déblais seront réduits au minimum. Et les terres inertes seront réutilisées sur site dans la mesure du possible.

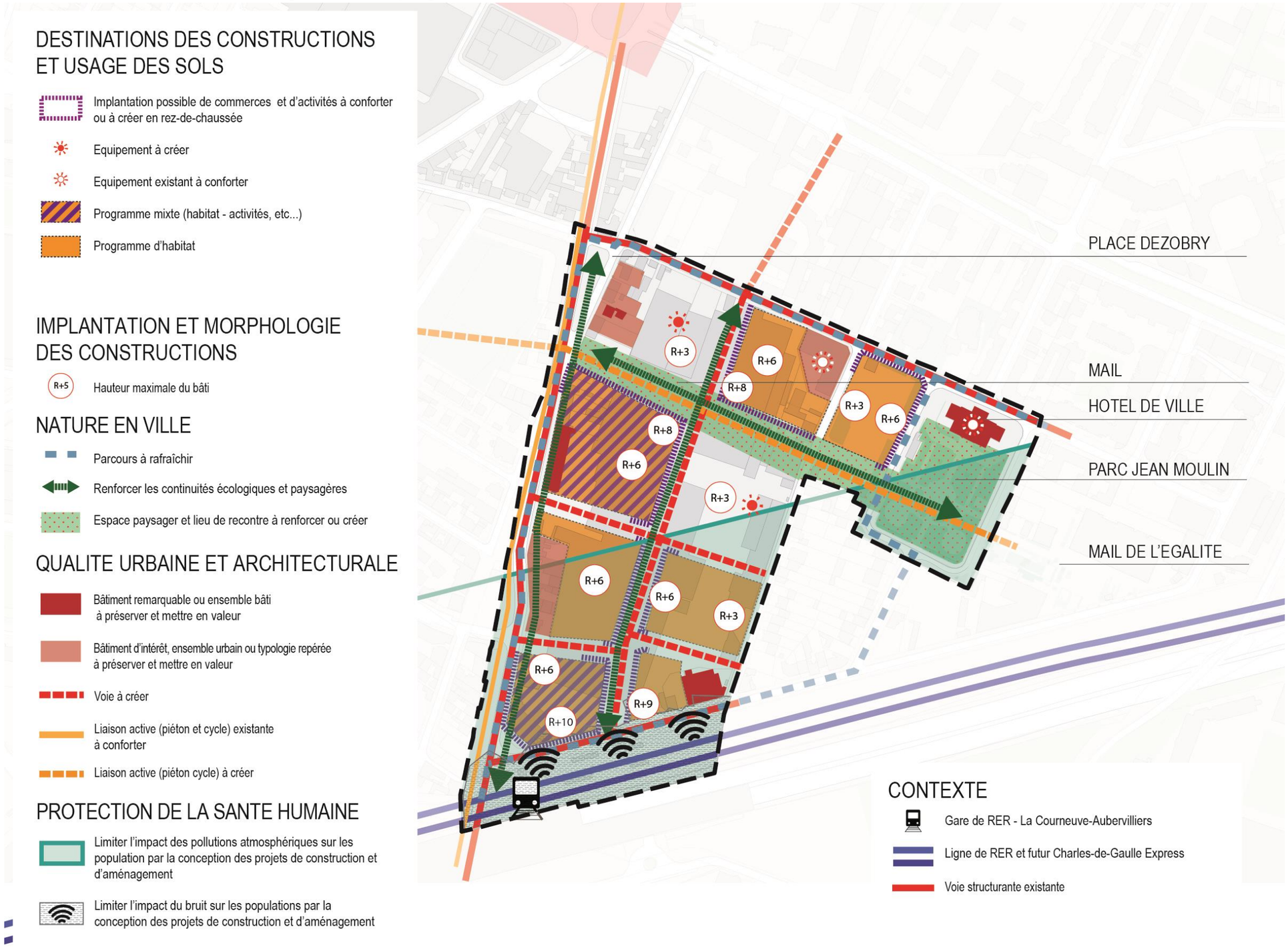



Schéma des orientations d'aménagement et de programmation